

Baesweiler

# Lukrative Kapitalanlage in zentraler Lage – Wohn- und Geschäftshaus in Baesweiler

Objektnummer: 25027508k



KAUFPREIS: 499.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 407 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25027508k - 52499 Baesweiler

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25027508k - 52499 Baesweiler

## Auf einen Blick

Objektnummer	25027508k	Kaufpreis	499.500 EUR
Wohnfläche	ca. 173 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Zimmer	6		
Baujahr	1980		
		Modernisierung / Sanierung	2020
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 145 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 317 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25027508k - 52499 Baesweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	123.78 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.11.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

**Objektnummer: 25027508k - 52499 Baesweiler**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in der beliebten Kückstraße von Baesweiler vereint zentrales Wohnen mit attraktiven Gewerbeflächen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer. Auf einem ca. 490 m<sup>2</sup> großen Grundstück erstreckt sich die Immobilie mit einer Gesamtfläche von rund 490 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in etwa 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 320 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Die beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sind mittel- bis langfristig vermietet und werden nachhaltig genutzt. Dies spricht für eine stabile Ertragslage und macht das Objekt zu einer sicheren Investition mit kontinuierlichem Einnahmepotenzial. Die Wohnflächen verteilen sich auf zwei Einheiten: eine großzügige Wohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> im Obergeschoss sowie eine ca. 70 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung. In den vergangenen Jahren wurde das Gebäude fortlaufend modernisiert. Besonders hervorzuheben sind die umfassende Sanierung der Ladeneinheit im Erdgeschoss sowie die Erneuerung der Wohnung im Obergeschoss. Auch große Teile der Haustechnik wurden bereits überarbeitet, sodass sich die Immobilie in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand präsentiert. Die zentrale Lage in Baesweiler mit bester Infrastruktur macht dieses Objekt besonders interessant. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar, was die Wohn- und Gewerbelage gleichermaßen attraktiv gestaltet. Die Kombination aus modernisiertem Bestand, soliden Mietverhältnissen und nachhaltigem Entwicklungspotenzial macht dieses Mehrfamilienhaus zu einer zukunftssicheren und renditestarken Investitionsmöglichkeit. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 25027508k - 52499 Baesweiler**

## Ausstattung und Details

- 4 Einheiten - 2 Wohnungen - 1 Ladenlokal - 1 Lagerfläche
- 3 große vermietete Garagen
- das Objekt wurde in den letzten Jahren fachgerecht modernisiert (Fassade, EG, Keller, Elektro)
- 1. OG Wohnung & Ladenlokal im EG wurde modernisiert
- Kleiner Garten / Terrasse zur Allgemeinnutzung
- voll unterkellert

**Objektnummer: 25027508k - 52499 Baesweiler**

## Alles zum Standort

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage von Baesweiler. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Ärzte sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind bequem fußläufig erreichbar. Baesweiler liegt verkehrsgünstig und ist umgeben von den Nachbargemeinden Geilenkirchen, Linnich, Aldenhoven, Alsdorf, Herzogenrath und Übach-Palenberg. Die Stadt ist an die Bundesstraßen B56 und B57 angebunden. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse zur A44 befinden sich in Alsdorf und Aldenhoven und sind in etwa 10 bis 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die verkehrsberuhigte Innenstadt von Baesweiler bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, während regelmäßige Veranstaltungen und eine vielfältige Gastronomieszene, insbesondere rund um die historische Burg der Gemeinde, das Stadtleben bereichern und zu abwechslungsreichen Unternehmungen einladen.

**Objektnummer: 25027508k - 52499 Baesweiler**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2032.

Endenergiebedarf beträgt 123.78 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D.



Objektnummer: 25027508k - 52499 Baesweiler

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aachen  
E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)